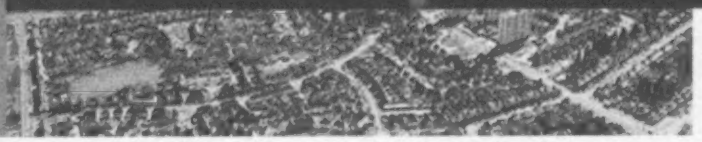
PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Sudbury



Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2008

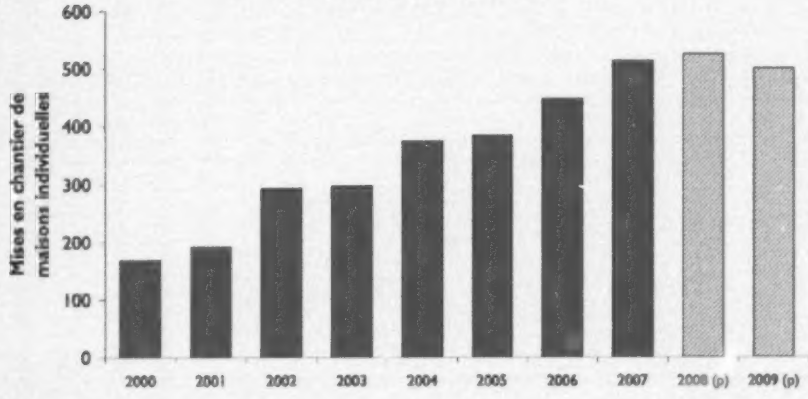
Marché du neuf

La construction résidentielle reste vigoureuse à Sudbury

Le marché du neuf dans la ville du Grand Sudbury continue à prendre de l'expansion. La SCHL prévoit que 715 habitations y seront commencées en 2008, soit 525 maisons individuelles, 20 jumelés, 40 appartements en copropriété et 130 appartements locatifs. L'an prochain, ces chiffres passeront respectivement à 500, 20, 40 et 80, portant ainsi le total global à 640. La croissance soutenue de l'emploi et le solde migratoire positif vont appuyer une autre hausse des mises en chantier cette année dans le segment des maisons individuelles. Le marché

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles à Sudbury vont se stabiliser



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle reste vigoureuse à Sudbury

2 **Marché de la revente**
L'activité ralentit sur le marché de la revente de Sudbury

3 **Tendances économiques**
Décélération de la croissance de l'emploi prévue à Sudbury
Bilan migratoire positif à Sudbury pour une quatrième année de suite
Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

de la revente en pleine ébullition constitue aussi un facteur capital contribuant à la vigueur relative de la construction résidentielle. La forte hausse des prix des logements existants fait en sorte que le marché de la revente est actuellement très favorable aux vendeurs. L'an dernier, les fondations de 514 maisons individuelles ont été coulées dans le Grand Sudbury, ce qui représentait le total le plus élevé enregistré depuis 1992. Au premier trimestre de 2008, les mises en chantier dans ce segment ont augmenté de 18 %. Par ailleurs, les permis de construire, indicateurs avancés de l'activité dans le secteur résidentiel, sont aussi plus nombreux qu'à la période correspondante en 2007.

L'arrivée d'immigrants attirés par la croissance de l'emploi, surtout dans le secteur minier de Sudbury, a joué un rôle dominant dans l'intensification de la demande de logements pour propriétaire-occupant. L'industrie minière de Sudbury, l'une des plus anciennes et des plus actives à l'échelle mondiale, demeure le moteur de la croissance économique de la ville.

La vive demande de terrains et de main-d'œuvre découlant de la forte expansion du secteur résidentiel récemment a fait monter l'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada pour Sudbury-Thunder Bay. Stationnaire pendant plusieurs années, l'IPLN a fait un bond plutôt important de 4,3 % en 2007, puis a augmenté de 6,5 % pendant les deux premiers mois de 2008, témoignant de la vitalité du marché du Grand Sudbury. En comparaison, le marché de Thunder Bay est encore beaucoup plus calme.

Marché de la revente

L'activité ralentit sur le marché de la revente de Sudbury

En 2008, il devrait se conclure 2 600 transactions sur le marché de l'existant du Grand Sudbury, soit 5 % de moins qu'en 2007. Une autre baisse est prévue en 2009. L'escalade des prix des logements existants fait en sorte que le marché de la revente est actuellement très favorable aux vendeurs. Le taux de croissance des prix dépasse en fait celui des revenus. Cette conjoncture commence à peser sur la demande et, si la tendance persiste, elle aura des incidences sur le rythme de la construction résidentielle. L'an dernier, les ventes ont fléchi de 0,5 %. Pour sa part, le cumul annuel des transactions a régressé de 11,3 % jusqu'à présent en 2008 – c'est le troisième trimestre de suite que les ventes diminuent par rapport à la même période l'année précédente.

Malgré le léger repli de la demande, le marché restera favorable aux vendeurs dans le Grand Sudbury. Le nombre de nouvelles inscriptions a aussi progressé au cours des deux derniers trimestres, bien que le rapport ventes-nouvelles inscriptions de Sudbury demeure le plus élevé dans la province. En 2008, le volume d'inscriptions devrait croître de 5 %. Jusqu'à présent cette année, le nombre de nouvelles inscriptions a augmenté de plus de 10 %.

Au premier trimestre de 2008, le prix de vente moyen des logements existants a grimpé de 21,7 % en glissement annuel, après avoir connu une augmentation presque record de 21,3 % l'an dernier. Le rapport ventes-nouvelles inscriptions devrait fléchir, ce qui laisse présager un ralentissement de la montée des prix.

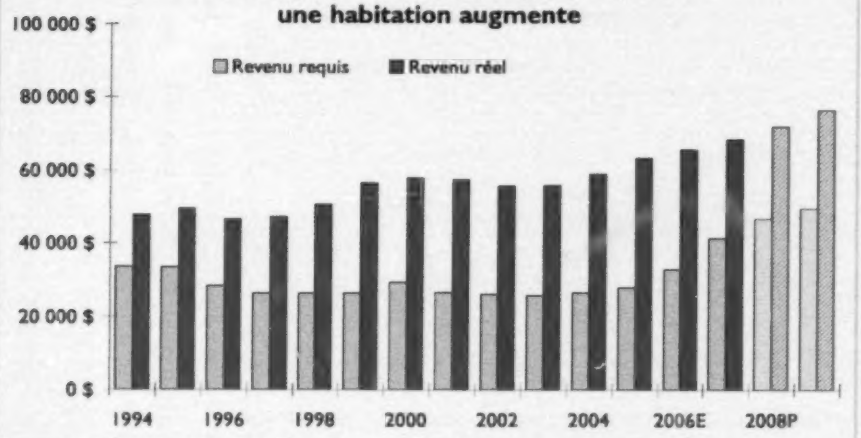
Figure 2

Nombre de ventes de logements existants à Sudbury : inférieur au sommet atteint en 2006

Sources : chambre immobilière de Sudbury, SCHL

Figure 3

À Sudbury, le revenu requis pour acheter une habitation augmente



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

On s'attend à ce que ces derniers avancent de 10 % en 2008 et encore moins en 2009.

Comme dans nos derniers rapports, on a effectué une analyse plus poussée de quelques quartiers représentatifs. Notre analyse des sous-marchés confirme la vitalité généralisée des marchés dans le Grand Sudbury. Toutefois, parmi les cinq faisant l'objet de l'analyse, seulement deux, soit Garson et Flour Mill-Donovan, ont enregistré une hausse des ventes au premier trimestre; Nickel Centre, Onaping Falls et Valley East ont connu une baisse d'activité. Tous continuent d'afficher d'importantes hausses de prix.

Tendances économiques

Décélération de la croissance de l'emploi prévue à Sudbury

Depuis janvier 2008, la création d'emplois a ralenti dans le Grand Sudbury, après avoir enregistré un rythme de croissance supérieur à la moyenne en 2007, soit 3,9 % – un taux qui correspond au triple de la cadence moyenne observée au cours des douze années précédentes. Le secteur des mines et du matériel minier reste l'élément moteur de la création d'emplois. Selon les prévisions de la SCHL, 1 200 emplois seront créés en 2008 et davantage en 2009, ce qui devrait se traduire par des niveaux d'activité élevés sur les marchés du neuf et de la revente. Devant la vive demande mondiale de métaux précieux et de métaux communs, on s'inquiète de la capacité de Sudbury d'attirer du personnel qualifié pour remplir les postes de mineurs et de travailleurs dans le secteur du matériel minier. Ce problème persistera au cours des années à venir.

L'expansion de l'emploi dans le groupe des 45 à 64 ans est une nouvelle tendance qui se dessine dans la plupart des grands centres du Nord de l'Ontario, et Sudbury ne fait pas exception. Cependant, c'est l'accroissement de l'emploi observé depuis peu dans la catégorie des 25 à 44 ans qui est le plus prometteur à Sudbury, compte tenu des retombées éventuelles que pourraient avoir les ménages de cette tranche d'âge. Le secteur de la production de biens a également réalisé des gains au chapitre de l'emploi depuis quelques années. Les revenus dans ce secteur sont plus élevés que la moyenne. C'est ce qui explique en partie pourquoi Sudbury fait concurrence à l'Ontario en ce qui a trait à la rémunération hebdomadaire mensuelle moyenne.

Même s'il a un peu reculé en début d'année, le cours du nickel reste très élevé. Par conséquent, les deux producteurs de nickel de Sudbury, Vale-Inco et Xstrata, sont en position très avantageuse, si bien qu'ils ont été en mesure d'offrir à leurs employés des hausses salariales – des gains qui ont permis à beaucoup de contribuer à l'essor du marché de l'habitation local. Les cours du nickel devraient demeurer fermes en 2008; ils fléchiront en 2009, mais demeureront néanmoins supérieurs à la moyenne des années antérieures.

Parmi les autres facteurs ayant influé sur l'économie du Grand Sudbury, mentionnons la construction de l'hôpital régional, l'expansion du secteur des centres d'appels et le Centre d'excellence en innovation minière de l'Université Laurentienne.

Bilan migratoire positif à Sudbury pour une quatrième année de suite

Pour la quatrième année d'affilée, la migration nette a été positive dans le Grand Sudbury, d'après les chiffres

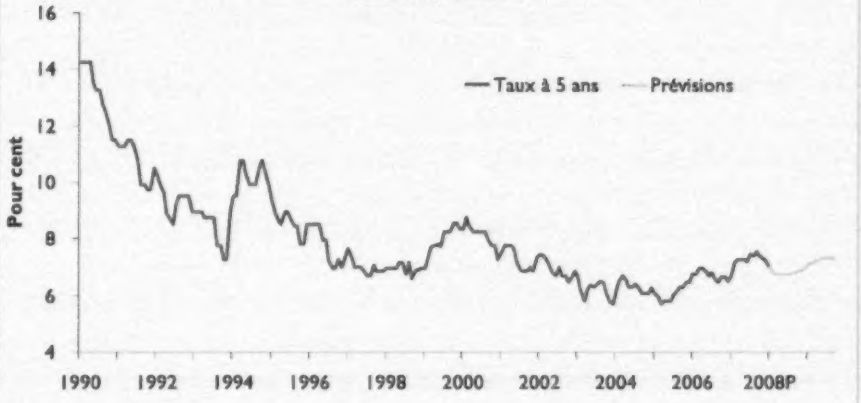
publiés en septembre 2007 par Statistique Canada. Entre 2001 et 2006, la population de Sudbury s'est accrue de 1,7 %, c'est-à-dire de près de 3 000 personnes. Les flux migratoires se sont inversés. Environ 2 900 personnes ont quitté Sudbury pendant la période allant de 1998 à 1999, mais 519 sont venues s'y installer entre 2004 et 2005, et près de 2 000 autres, au cours des quatre dernières années, la plupart arrivant d'autres régions du Nord ontarien. Ce revirement de situation, confirmé par la croissance démographique dont fait état le Recensement de 2006, a finalement avivé l'optimisme au sein de la population. On s'attend à ce que le solde migratoire reste positif dans un avenir prévisible.

Les taux hypothécaires demeureront relativement stables

Durant les quatre premiers mois de 2008, les taux hypothécaires affichés ont diminué d'environ 50 points de base. À la fin avril, ils étaient cependant supérieurs de 30 à 35 points aux taux relevés durant la période correspondante de 2007. Selon les prévisions, ils régresseront légèrement tout au long de l'année pour s'établir entre 25 et 50 points de leurs niveaux actuels. En 2009, ils remonteront quelque peu au fil des mois. Tant pour cette année que pour l'an prochain, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an devraient se situer entre 6,50 et 7,50 %, et ceux des prêts de trois et de cinq ans, entre 6,75 et 7,50 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront relativement stationnaires



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Grande Sudbury
Printemps 2008

	2005	2006	2007	2008p	Var. en %	2009p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	2 726	2 762	2 754	2 613	-5,1	2 483	-5,0
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	4 074	3 989	3 834	3 790	-1,1	3 827	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	133 938	150 434	182 536	200 700	10,0	212 700	6,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	384	448	514	525	2,1	500	-4,8
Logements collectifs	16	29	73	190	160,3	140	-26,3
Jumelés	12	18	28	20	-28,6	20	0,0
Maisons en rangée	4	11	37	0	n/a	0	n/a
Appartements	0	0	8	170	n/a	120	250,0
Tous types de logement confondus	400	477	587	715	21,8	640	-10,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	236 530	266 695	307 314	331 900	8,0	351 800	6,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	225 300	269 000	289 000	306 300	6,0	321 700	5,0
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	1,7	4,3	4,5	-	3,5	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,6	1,2	0,6	0,3	-0,3	0,2	-0,1
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	668	706	749	779	-	810	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	5,80	6,30	7,35	6,95	-0,40	6,83	-0,12
Taux hypothécaires à 5 ans	6,30	6,45	7,54	7,01	-0,53	6,97	-0,04
Nombre annuel d'emplois	76 700	77 800	80 800	82 000	1,5	84 500	3,0
Croissance de l'emploi (%)	-2,6	2,5	3,6	1,5	-	3,0	-
Taux de chômage (%)	8,5	7,3	5,8	5,7	-	5,6	-
Migration nette [1]	519	836	500	500	0,0	500	0,0

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 sur la migration sont une prévision

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2008 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Abonnez-vous dès aujourd'hui au bulletin électronique Info-COLLECTIFS de la SCHL

Notre bulletin électronique trimestriel vous donne accès à une foule de renseignements portant sur une variété de sujets qui concernent les logements collectifs; il traite notamment de l'évolution du marché et de la recherche sur l'habitation, et présente les dernières nouvelles sur nos produits d'assurance prêt hypothécaire pour les logements collectifs.

65726_2008_B01